

**fivebi**tech

**Pesquisa Mercadológica**

## DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Yuri Augustus Barbosa Vargas

OAB: 455.282 / SP

E-mail: jurídico2@dezainy.com.br

Contato: (43) 3321-4002

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1013780-95.2021.8.26.0602

Exequente: Condomínio Residencial Villaggio Green Day

Executado: Henrique Janez Amancio

Vara: 5ª Vara Cível

Fórum: Foro de Sorocaba

Cidade: Sorocaba

UF: SP

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

## ASS.RESP.TÉCNICO



## DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 170.254

Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP

Área referencial (útil, construída ou total): 89,03

Endereço: Rua Victor Alfaro

Nº: 576

Complemento: Casa nº 25, Cond. Res. Villaggio Green Day

Bairro: Jardim Santa Cecilia

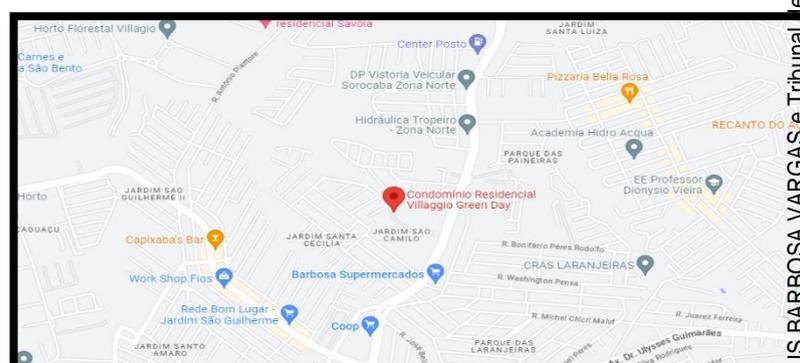
CEP: 18078-110

Cidade: Sorocaba

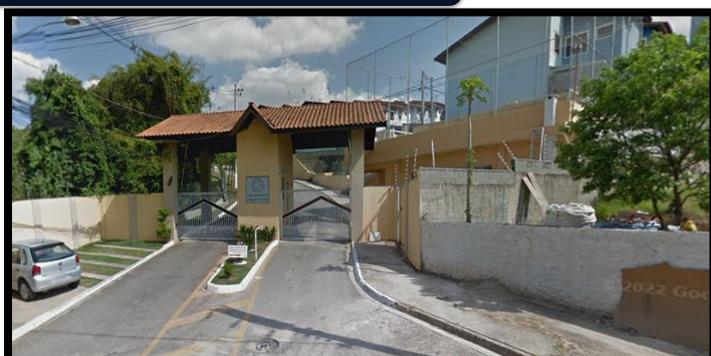
## CARACTERÍSTICAS



## FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS



## FOTOS: FRENTE DO IMÓVEL



## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

## ASS.RESP.TÉCNICO

## METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

## EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

## CONCLUSÃO

Foram encontradas **25** amostras em um raio de **1000** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **5** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

### RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri    CRECISP: 245844

### ASS.RESP.TÉCNICO



## AMOSTRAS

**Tipo:** Apartamento **Endereço:** Rua Victor Alfarano - Condomínio Residencial Villaggio Green Day, Sorocaba - SP **Quartos:** 3 **Vagas:** 2

**Valor:** R\$ 390.000,00 **Área útil:** 90m<sup>2</sup> **Área total:** NI **Valor R\$/m<sup>2</sup>:** 4.333,33

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-condominio-residencial-villaggio-green-day-sorocaba-sp-90m2-id-2606496300/>

**Tipo:** Apartamento **Endereço:** Rua Belmiro Moreira Soares, 356 - Horto Florestal, Sorocaba - SP **Quartos:** 3 **Vagas:** 2

**Valor:** R\$ 555.000,00 **Área útil:** 90m<sup>2</sup> **Área total:** NI **Valor R\$/m<sup>2</sup>:** 6.166,67

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-acesso-24-horas-horto-florestal-sorocaba-sp-90m2-id-2566869594/>

**Tipo:** Apartamento **Endereço:** Rua Victor Alfarano, 576 - Jardim Santa Cecília, Sorocaba - SP **Quartos:** 3 **Vagas:** 2

**Valor:** R\$ 300.000,00 **Área útil:** 90 m<sup>2</sup> **Área total:** NI **Valor R\$/m<sup>2</sup>:** 3.333,33

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-jardim-santa-cecilia-sorocaba-sp-90m2-id-2532329351/>

**Tipo:** Apartamento **Endereço:** Rua Victor Alfarano, 576 - Jardim Santa Cecília, Sorocaba - SP **Quartos:** 3 **Vagas:** 2

**Valor:** R\$ 350.000,00 **Área útil:** 89m<sup>2</sup> **Área total:** NI **Valor R\$/m<sup>2</sup>:** 3.932,58

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-playground-jardim-santa-cecilia-sorocaba-sp-89m2-id-2609664675/>

**Tipo:** Apartamento **Endereço:** Rua Victor Alfarano, 123 - Condomínio Residencial Villaggio Green Day, Sorocaba - SP **Quartos:** 3 **Vagas:** 2

**Valor:** R\$ 307.000,00 **Área útil:** 89m<sup>2</sup> **Área total:** NI **Valor R\$/m<sup>2</sup>:** 3.449,44

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-tv-a-cabo-condominio-residencial-villaggio-green-day-sorocaba-sp-89m2-id-2610318560/>

## VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 373.633,33

(trezentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>R\$ 4.243,07<sup>2</sup>

(quatro mil, duzentos e quarenta e três reais e sete centavos)

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

## ASS.RESP.TÉCNICO

Gabriella Tieri



**fivebi**tech

**DATA: 28 de Março de 2023**

**GABRIELLA MORESI TIERI**

CRECI 245844 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | [5bitech@5bitech.com.br](mailto:5bitech@5bitech.com.br)

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)  
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001